

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ

По данным государственного учета земель, общая площадь земельного фонда Российской Федерации составляет 1709,8 млн. га (без учета внутренних территориальных вод), распределение которого по состоянию на 1 января 1998 года (по сравнению с 1990 годом) по категориям земель показано в табл. 1.

Таблица 1

Распределение земельного фонда РФ по категориям земель
за период 1990-1998 гг.

№ п/п	Категория земель	1990		1998		Изменения за этот период, (+,-) млн. га
		Всего, млн. га	% к итогу	Всего, млн. га	% к итогу	
1	2	3	4	5	6	7
1	Земли сельскохозяйственного назначения	451,7	26,4	455,0	26,6	-
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	7,5	0,4	20,9	1,2	+14,4
2.1	в черте городских поселений	5,5	0,3	7,6	0,4	+2,1
2.2	в черте сельских населенных пунктов	1,7	0,1	13,3	0,8	+11,8
3	Земли промышленности, связи, транспорта и иного несельскохозяйственного назначения	16,0	0,9	17,6	1,0	+1,6
4	Земли природоохранного назначения	17,4	1,0	31,6	1,8	+14,2
5	Земли лесного фонда	1082,9	63,5	1046,3	61,2	-36,6
6	Земли водного фонда	4,1	0,2	19,9	1,2	+15,8
7	Земли запаса	130,2	7,6	118,5	7,0	-11,7
8	Итого земель	1709,8	100	1709,8	100	-

Из табл. 1 видно, что начатые в 1990 году земельные преобразования, происшедшие в процессе земельной реформы, привели к значительным изменениям в составе и структуре земельного фонда страны.

К 1998 году увеличение земель населенных пунктов на 14,4% произошло в основном за счет земель, используемых сельскохозяйственными предприятиями и гражданами. В свою очередь, изменение площади земель сельскохозяйственного назначения произошло за счет земель лесного фонда,

земель запаса, предназначенных для организации новых форм хозяйствования, в том числе и крестьянских хозяйств. Кроме того, для организаций новых заповедников и национальных парков были выделены земли из лесного фонда и выведены из их состава. Принятие нового водного законодательства потребовало изменения подходов к учету земель, занятых поверхностными водными объектами, которые до этого отражались в составе земель запаса.

Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям земель в 1998 году показывает, что наибольший удельный вес (61,2%) в структуре земель занимают земли лесного фонда, а также земли сельскохозяйственного назначения (26,6%). На долю земель населенных пунктов приходится 1,2%, из них 2,3 тысячи городов и поселков городского типа, в которых проживает 74% населения страны, занимают 7,6 млн. га, остальные площади земель этой категории находятся в ведении сельских администраций (22,7 тыс. га). Земли промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения, а также земли природоохранного назначения занимают в совокупности 2,8% общей территории Российской Федерации. Из 19,9 млн. га (1,2%) водного земельного фонда около 99% занято реками, водохранилищами, прудами, болотами. На долю земель запаса приходится 7,0% территории страны.

Земельные преобразования коренным образом изменили структуру земельной собственности. Прежде всего эти изменения коснулись земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов, поскольку миллионам граждан предоставлены земельные участки для ведения крестьянского хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, а также индивидуального жилищного строительства.

Свердловская область - самая большая на Урале. Основная ее часть расположена в пределах хвойно-лесной (таежной) зоны. Только ее юго-восточная и юго-западная окраины относятся к лесостепи. Более 60% площади области представлены низкоплодородными и малопригодными для сельского хозяйства почвами. В сельскохозяйственном производстве используется примерно 11% земельных ресурсов области.

Сельскохозяйственные угодья занимают 2626,4 тыс. га, в том числе пахотные угодья - 1581,2 тыс. га. Почвенный покров пашни представлен наиболее плодородными почвами - серыми лесными, черноземами, в меньшей мере дерево-подзолистыми. На сенокосах и пастбищах преобладают серые лесные, серые лесные глеевые, луговые, дерново-подзолистые и болотно-подзолистые почвы.

Около 40% почвенного покрова представлено переувлажненными, заболоченными, засоленными, солонцеватыми и т.п. почвами, то есть почвами с негативными признаками.

Землеустройство в Свердловской области развивается как система экономических, инженерно-технических, экологических и правовых мер, направленных на формирование земельных участков и обеспечение наиболее рационального использования земель и их охраны. Соответственно проводятся такие работы, как составление проектов перераспределения земель,

инвентаризация и упорядочение границ земельных участков, используемых сельскохозяйственными предприятиями, составление дежурных карт ограничений и обременений, почвенное обследование земель сельскохозяйственного назначения, уточнение границ и вынесение в натуре черты городских и сельских поселений, установление в натуре границ земельных участков, земельно-оценочные работы, развитие опорной межевой сети. Землеустроительные работы проводятся организациями и гражданами, получившими лицензии на проведение этих работ, в установленном порядке.

По данным государственного учета земель площадь Свердловской области по состоянию на 1 января 2001 года составила 19430,7 тыс. га (табл.2).

Таблица 2

Распределение земельного фонда по категориям земель
Свердловской области

№ п/п	Категория земель	По состоянию на 01.01.2000г.		По состоянию на 01.01.2001г.		Измене- ния (+,-) тыс. га
		Площадь, тыс. га	%	Площадь, тыс. га	%	
1	2	3	4	5	6	7
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4127,7	21,3	4100,6	21,1	-27,1
2	Земли поселений	683,5	3,5	684,3	3,5	+0,8
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения	434,0	2,2	430,4	2,2	-3,6
4	Земли особо охраняемых территорий	95,0	0,5	95,1	0,5	+0,1
5	Земли лесного фонда	13621,1	70,1	13651,6	70,3	+30,5
6	Земли водного фонда	97,0	0,5	97,2	0,5	+0,2
7	Земли запаса	372,4	1,9	371,5	1,9	-0,9
8	Итого земель в административных границах	19430,7	100,0	19430,7	100,0	0

В структуре земельного фонда Свердловской области преобладают земли лесного фонда и сельскохозяйственного назначения. Земли сельскохозяйственного назначения, как правило, используются сельскохозяйственными предприятиями, организациями, гражданами, занимающимися производством сельскохозяйственной продукции. К этой

категории относятся также земли, используемые гражданами за чертой населенных пунктов для производства сельскохозяйственной продукции, применяемой в личных целях, - садоводство, огородничество, животноводство, сенокосение и пастьба скота.

Категория земель сельскохозяйственного назначения составляет значительную часть земельного фонда Свердловской области (4100,6 тыс. га - 21,1%). В течение 2000 года площадь земель данной категории уменьшилась на 27,1 тыс. га (0,2%) за счет перевода в категорию земель запаса площадей сельскохозяйственных предприятий, организаций, хозяйств, обществ и граждан в связи с истечением сроков предоставления им земельных участков в пользование, аренду, а также в связи с банкротством организаций, хозяйств и обществ и добровольным отказом граждан от предоставленных земель. Так как в категорию земель запаса были переданы несельскохозяйственные угодья, структура угодий по категории земель сельскохозяйственного назначения (табл.3) изменилась незначительно: удельный вес сельскохозяйственных угодий увеличился на 0,1%, в том числе пашни – на 0,1%.

Таблица 3

Структура угодий по категории земель
сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Виды угодий	По состоянию на 01.01.2000г.		По состоянию на 01.01.2001		Изменения (+,-) тыс. га
		Площадь, тыс. га	%	Площадь, тыс. га	%	
1	2	3	4	5	6	7
1	Сельскохозяйст- венные угодья, из них:	2051,3	49,7	2043,5	49,8	-7,8
1.1	пашня	1428,4	34,6	1422,2	34,7	-6,2
1.2	залежь	2,2	0,1	2,3	0,1	+0,1
1.3	многолетние насаждения	18,8	0,5	18,8	0,5	0
1.4	кормовые угодья	601,9	14,6	600,2	14,6	-1,7
2	Лесные земли	1571,4	38,1	1559,1	38,0	12,3
3	Древесно- кустарниковая растительность, не входящая в лесной фонд	189,4	4,6	185,2	4,6	04,2
4	Под водными объектами	39,2	1,0	38,8	1,0	-0,4
5	Болота	208,7	5,0	206,5	5,0	-2,2
6	Земли застройки	9,9	0,2	9,4	0,2	-0,5
7	Под дорогами	32,1	0,8	32,2	0,8	+0,1

1	2	3	4	5	6	7
8	Другие земли	25,7	0,6	25,9	0,6	+0,2
9	Всего земель сельскохозяйственного назначения	4127,7	100	4100,6	100	-27,1

Площадь категорий лесного фонда увеличилась на 0,2% за счет предоставления лесохозяйственным предприятиям лесных земель, в основном, из категории запаса.

Изменение площади земель других категорий связано, как правило, с изъятием и предоставлением земель для государственных и общественных надобностей, а также уточнением площади категории земель поселений согласно материалам по утверждению границ населенных пунктов.

К категории земель поселений отнесены территории, находящиеся в пределах черты (утвержденной границы) населенных пунктов, включающие в себя застроенные территории, а также занятые площадями, улицами, переулками, проездами, промышленными зонами, коммуникациями, городскими лесами, парками, скверами, бульварами, водоемами и др.

На территории Свердловской области в составе категории поселений учтены земли 34 городов областного подчинения, 13 городов районного подчинения, 97 поселков городского типа, 1789 сельских населенных пунктов. Распределение земель по функциональному назначению дано в табл. 4.

Земли поселений по состоянию на 1 января 2001 года составляют 684,3 тыс. га (3,5%). Площадь земель поселений увеличивается в связи с уточнением их границ и площадей по материалам инвентаризации земель и установлением границ сельских населенных пунктов, утвержденным в установленном порядке.

Наибольший удельный вес в структуре земель поселений имеют земли застройки – 187,4 га (27,4%), земли сельскохозяйственного использования – 186,1 тыс. га (27,2%), земли общего пользования – 105,6 тыс. га (15,4%), земли лесного фонда – 108,9 тыс. га (15,9%).

В площади земель жилой и общественно-деловой застройки учтены участки, занятые жилыми домами и предоставленные для их строительства (с учетом приусадебных земель), а также другие земли, занятые и предназначенные для строительства культурно-бытовых, административных, культовых и иных строений и сооружений в границах селитебной территории.

В землях промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки учтены земельные участки, предоставляемые для этих целей, в границах отвода.

Площадь земель общего пользования составляют улицы, переулки, площади, бульвары, пляжи, полигоны бытовых отходов и другие земли, предназначенные для удовлетворения нужд населения.

В землях сельскохозяйственного использования учтены земли, предоставленные для сельскохозяйственных целей: пашни, сенокосы, пастбища и другие сельскохозяйственные угодья за пределами селитебной территории.

Площадь земель особо охраняемых территорий составляют земельные участки, предоставленные для природоохранных, рекреационных, оздоровительных, историко-культурных целей, в границах отвода.

В землях лесного фонда городов и поселков городского типа учтены земли лесхозов, не включенные в состав городских лесов; в сельских населенных пунктах – лесные земли и земли лесохозяйственных предприятий, предоставленные для лесохозяйственных целей.

Таблица 4

Распределение земель поселений по функциональному назначению

Назначение	Земли поселений, всего		Земли городов и поселков городского типа		Земли сельских населенных пунктов	
	тыс. га	%	тыс. га	%	тыс. га	%
Общая площадь	684,3	100	420,5	61,4	263,8	38,6
Из них земли:						
жилой, общественно-деловой застройки	124,3	18,2	70,0	16,6	54,3	20,6
промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки	63,1	9,2	59,5	14,2	3,6	1,4
общего пользования	105,6	15,4	67,8	16,1	37,8	14,3
сельскохозяйственного использования	186,1	27,2	75,2	17,9	110,9	42,0
особо охраняемых территорий	15,5	3,7	15,5	3,7	-	-
лесного фонда	108,9	15,9	78,3	18,6	30,6	11,6

В составе земель промышленности, транспорта, связи и иного назначения учтены земельные участки, предоставленные предприятиям, различным объединениям и организациям для осуществления возложенных на них специальных задач. В Свердловской области площадь земель указанной категории составила 430,4 тыс. га (2,2%), в том числе земли промышленности – 58,9 тыс. га, земли транспорта – 55,3 тыс. га, земли связи, радиовещания, телевидения, информатики – 0,2 тыс. га, земли обороны, космического обеспечения – 272 тыс. га, земли иного назначения – 44 тыс. га. Основную долю этих земель составляют лесные земли (252,3 тыс. га). Сельскохозяйственные угодья составляют 17,2 тыс. га и, как правило, расположены в полосах отвода железных и автомобильных дорог.

В течение 2000 года произошло уменьшение площади земель данной категории на 3,6 тыс. га в основном за счет возврата рекультивированных и других земель (вследствие ненадобности) в категорию земель лесного фонда (1,5 тыс. га).

К землям особо охраняемых территорий относятся земли природно-заповедного, рекреационного и историко-культурного назначения, предоставленные в установленном порядке за чертой населенных пунктов.

В Свердловской области их площадь составляет 95,1 тыс. га (0,5%). В настоящее время происходит увеличение их площади (по сравнению с 1999 годом на 0,1 тыс. га) за счет перевода из категории земель, занятых промышленными предприятиями, земельных участков баз, лагерей отдыха, санаториев и профилакториев промышленных предприятий.

Наибольшую площадь в составе этой категории занимают земли природно-заповедного назначения (92,2 тыс. га), предоставленные государственным заповедникам «Висимский» и «Денежкин камень».

В составе угодий данной категории большую часть занимают лесные земли (84,1 тыс. га). В категории земель лесного фонда учтены земли лесохозяйственных предприятий Департамента природных ресурсов по Уральскому региону (49 лесхозов и национальный парк «Припышминские боры») и ГУ «Свердловскагролес». Их площадь составляет 13651,6 тыс. га (70,3%). В течение последнего времени произошло увеличение их площадей на 30,5 тыс. га за счет предоставления лесных земель ГУ «Свердловскагролес» земель запаса (19,2 тыс. га), а также перевода в данную категорию неиспользуемых и труднодоступных участков, в основном из земель запаса. Кроме того, по площадям лесхозов были внесены коррективы согласно материалам лесоустройства. В общей площади земель лесного фонда наибольший удельный вес составляют лесные земли (82,9%) и болота (13,0%).

В составе этой категории числятся земли природоохранного назначения и земли под особо охраняемыми объектами общей площадью около 65,5 тыс. га, из которых 49,7 тыс. га предоставлено национальному парку «Припышминские боры».

Площадь земель водного фонда в Свердловской области включает около 18,4 тысяч рек, общая протяженность которых более 68,0 тыс. км. К землям категории водного фонда отнесены водопокрытые земли, не входящие в другие категории земель, а также прилегающие к водным объектам земельные участки, предназначенные для обслуживания водохозяйственных сооружений и обеспечения их нормальной эксплуатации и охраны.

Увеличение площади данной категории на 0,2 тыс. га (97,4 тыс. га) объясняется ее уточнением по планово-картографическим материалам последних лет обновления.

В составе данной категории числятся земли под особо охраняемыми объектами местного значения (озерами) на площади около 1,9 тыс. га.

К категории земель запаса отнесены неиспользуемые земли, которые не предоставляются в собственность, владения, пользование или аренду.

Их площадь составляет 371,5 тыс. га (1%). Наибольшую часть в их составе занимают сельскохозяйственные угодья (90,6 тыс. га) и лесные земли (198,6 тыс. га).

В настоящее время произошло уменьшение площади на 0,9 тыс. га в результате перераспределения земель между категориями запаса, лесного фонда, сельскохозяйственного назначения на основании решений органов исполнительной власти.

Значительную часть в составе категории земель запаса занимают земли фонда перераспределения (139 тыс. га - 37,6%), которые расположены в границах сельскохозяйственных организаций и на данный момент не востребованы.

В Свердловской области 19,4 млн. га земель, но это национальное богатство используется недостаточно эффективно, то есть земельная реформа, ставящая эту задачу одной из главных, пока этой цели не достигла.

Платонов А.М.
Солдатов А.Н.

СХЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

В современных условиях резко сократились объемы и возможности государственного финансирования строительства жилья. Появились новые действующие лица: инвесторы, девелоперы, риэлторы, которые участвуют в организации и финансировании строительства. Все больше проектов в области гражданского строительства реализуется с привлечением внебюджетных источников и частного капитала.

Финансово-кредитный механизм строительства представляет собой описание экономических связей между участниками данного процесса, обеспечивающих замкнутый цикл взаиморасчетов от начала строительства до передачи в собственность нового жилья.

В работе рассматриваются некоторые финансово-кредитные схемы по привлечению внебюджетных источников финансирования в сферу жилищного строительства.

Все схемы разделены на 3 группы.

Схемы строительства, в которых присутствуют только заказчик и подрядчик, – *классические* – составляют первую группу. Особенность данной группы заключается в том, что заказчик осуществляет строительство для собственных нужд (например, строительство жилья для работников предприятия, для малообеспеченных, инвалидов, пенсионеров и т.д.). В роли заказчика нередко выступают органы государственной власти.

Рассмотрим каждую схему в отдельности.

Схема 1 - базовая (рис. 1). В ней задействованы только **заказчик и подрядчик**. Заказчик инвестирует собственные средства в строительство. Недостатком данной схемы является то, что собственные средства заказчика